

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Prezzi

Rapporto di
Valutazione n.

R.G.E. 68/18

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato	Atto	Atto	
Nominativo / repertorio	Paola Pasqua / 30156	Duilio Grüner / 92812	
Comune	Trieste	Trieste	Trieste
Indirizzo	Via dei Vigneti n. 171	Via Luigi Pirandello n. 17	Via Luigi Pirandello n. 53
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento	Villetta a schiera	Villetta a schiera
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Da ristrutturare
Prezzo di mercato (euro)	€ 75.000,00	€ 110.000,00	
Data (mesi)	7	3	
Livello di piano (n)	1	0	2
Superficie principale (mq)	73,6	81,2	115,1
Superfici secondarie			
Cortile	40%	64,8	20,2
Poggiolo	25%	12	3,6
Posto auto	50%	12	
Soffitta	20%		55,6
AREA ESTERNA			
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed. Peggior	Equivalentente	Normale
	In. Peggior	Equivalentente	Normale
Superficie commerciale	82,47	107,13	135,20

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA

s=saggio annuale di variazione dei prezzi		3%
i=livello di piano		1%
Prezzo medio di mercato €/mq	€	1.050,00
Prezzo area esterna	€	-
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.500	€ 1.500,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio <10 u.i
Criterio di misurazione		SEL
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 75.000,00	€ 110.000,00
Data (mesi)	-€ 187,50	-€ 275,00
Livello di piano	€ 750,00	€ 1.100,00
Superficie principale (mq)	€ 909,45	€ 909,45
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 2.028,00	€ 2.028,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 18.252,00	€ 18.252,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 75.000,00	€ 110.000,00
Data (mesi)	€ 1.312,50	€ 825,00
Livello di piano	€ 750,00	€ 2.200,00
Superficie principale (mq)	€ 47.957,53	€ 25.530,06
Superficie esterna (mq)		
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 2.028,00	
Stato di manutenzione interna (€)	€ 18.252,00	
Prezzo corretto	€ 145.300,03	€ 138.555,06
Peso comparabile (%)	50%	50%
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€ 142.000
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		4,87%
PREZZO MEDIO UNITARIO	(stima monoparametrica)	€ 1.050,30
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		0,03%